

SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR



Diajukan dan Disusun untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

MONICA HAPSARI
C100140243

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2018

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing



(Dr. Shallman, S.H., S.E., M.M., M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI
SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN KARANGANYAR**

Oleh:

MONICA HAPSARI
C100140243

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Kamis, 16 Agustus 2018
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Dr. Shallman, S.H., S.E., M.M., M.Kn
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, S.H., MH
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Dr. Nuria Siswi SH, MHum
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.H.)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Monica Hapsari

NIM : C100140243

Alamat : Perum Gedongan Indah IV Jl. Bimo 2 Blok C No. 4 Colomadu
Karanganyar

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Didalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam masalah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 6 Agustus 2018

Yang Membuat Pernyataan



Monica Hapsari
C100140243

MOTTO

اللَّهُ سَبِيلٌ فِي فَهُوَ الْعِلْمُ طَلَبٌ فِي جَ خَرَمَنْ

“Barang siapa keluar untuk mencari ilmu maka dia berada di jalan Allah ”

(HR.Turmudzi)

وجد جَدَّ من

Man jadda wajada

“Barang siapa bersungguh-sungguh, maka dia akan mendapatkan (kesuksesan)”

*“Learn from the mistakes in the past, try using a different way, and always hope
for asuccessful future ”*

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Orang tua saya terutama ibu Umi terima kasih atas kasih sayangnya dan doanya, serta sabar dan berkorban untuk membiayaiku
2. Kakak saya Mas Dani (Oton), kakak ipar saya Mbak Mala, dan Adik saya Ninin yang saya sayangi semoga kita selalu utuh
3. Almamater

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI
SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN KARANGANYAR**

Monica Hapsari
C100140243
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Email: monicahapsari5@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan obyektif dari pada penelitian ini: (1) Untuk mengetahui tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada kantor BPN Karanganyar. (2) Mengetahui cara masyarakat di Kabupaten Karanganyar melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik. (3) Untuk mengetahui hambatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kantor BPN Karanganyar. Tujuan subyektif dari pada penelitian ini: (1) Untuk menambah pengetahuan bagi mahasiswa dalam menyelesaikan tugas akhir pada fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. (2) Untuk menambah pandangan, pengetahuan, pemahaman penulis mengenai bagaimana proses pendaftaran tanah secara sporadik pada kantor BPN Karanganyar. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis empiris*. Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif. Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Karanganyar yang bertempat di Jl. Lawu No.202, Bejen, Kec. Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah 57716. Metode analisis data yang digunakan penulis yaitu metode analisis kualitatif. Kesimpulan dalam penelitian ini yaitu pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan pelaksanaannya. Masyarakat di Kabupaten Karanganyar melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui 3 (tiga) cara diantaranya dengan cara: masyarakat melakukan sendiri secara langsung proses pendaftaran tanahnya, masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya melalui jasa PPAT, dan masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya dengan pendaftaran tanah secara sistematis. Faktor-faktor penghambat sebagai berikut: kantor BPN, kantor PPAT, masyarakat. Solusinya yaitu pembentukan Program Panitia Sembilan, diadakan pergantian tugas atau *rolling* tugas, diadakan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat.

Kata Kunci: *pendaftaran tanah pertama kali, sporadik*

ABSTRACT

Objective objectives of this research: (1) To know the procedures for the implementation of land registration for the first time sporadically at the office of BPN Karanganyar. (2) To know the way people in Karanganyar Regency first register the land sporadically. (3) To know the obstacle of sporadic registration of land first at BPN office of Karanganyar. The subjective objectives of this research: (1) To increase knowledge for students in completing the final task at the faculty of law University of Muhammadiyah Surakarta. (2) To increase the views, knowledge, and understanding of the author on how the sporadic land registration process at BPN Karanganyar office. The approach method used in this research is empirical juridical approach. In this research use descriptive research type. This research was conducted at the Office of National Land Agency in Karanganyar Regency which is located at Jl. Lawu No.202, Bejen, Kec. Karanganyar, Karanganyar District, Central Java 57716. The method of data analysis used by the writer is qualitative analysis method. The conclusion in this research is the implementation of sporadic land for the first time on land that has not been certified in the Land Office of Karanganyar Regency has been implemented in accordance with the procedures of Government Regulation Number 24 of 1997 and the implementing regulation. The community in Karanganyar Regency conducted the first sporadic land registration through 3 (three) ways such as: the community carried out their own land registration process directly, the community conducted their land registration through PPAT services, and the community conducted its land registration with systematic land registration. The following inhibiting factors are: the BPN office, the PPAT office, the community. The solution is the establishment of Program Committee Sembilan, held the task / rolling task, held counseling-community extension.

Keywords: *Land registration, first time, sporadic*

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum wr.wb.

Ucapan tanpa batas untuk Allah Tabaraka wa Ta'ala atas setiap nafas dan keberkahanNya serta limpahan rahmat dan hidayahNya, shalawat serta salam tak lupa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad *shallallahu `alaihi wa sallam* atas teladannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Skripsi ini disusun guna memenuhi tugas dan syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa ada bimbingan dan bantuan dari semua pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini saya menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya sehingga dapat di lancarkannya menyelesaikan skripsi ini.
2. Ayah dan Ibu yang telah memberi doa dan semangat, kasih sayang dengan ikhlas, tulus dan tak pernah henti.
3. Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Dr. Shallman Al-Farizy, SH. M.Kn., selaku Pembimbing yang telah sabar memberi petunjuk, membimbing, memberikan masukan dan mengarahkan penulis sampai skripsi ini dapat terselesaikan.

5. Segenap dosen dan karyawan Fakultas Hukum UMS yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis selama menjalani pendidikan.
6. Kantor BPN Karanganyar yang telah memberikan data dan serta senantiasa membantu saya dalam mengerjakan skripsi ini hingga selesai.
7. Teman-teman Senat Justisica yang sudah memberikan pengalaman baru dalam jurnalistik dan dukungannya.
8. Teman-teman lambe turah Vircha sukses dan kurang kurang galaunya ya semoga cepat dilamar, Lensi dan Wisnu semoga sukses selalu cepet dihalalin ya buat kalian, Fa'is kurangin main-main cewek om, insaf, Fachri, Rakhmat, Veavey, Frido terima kasih atas dukungannya, terus semangat dan raih cita-cita kita. Dan Robet makasih sudah membantu dalam mengedit skripsi saya.
9. Teman-teman yang saya sayangi Iwan, Finda, Rino, Alya, Aullia yang sudah membantu saya di saat lelah mengerjakan skripsi dan selalu menemani saya membeli freemil kesukaan saya sebagai bekal membuat skripsi.
10. Teman-teman yang saya Konco Kentel Tejo, Trimbil, Hana, Putri terima kasih delapan tahun sudah menjadi teman suka maupun duka.
11. Kamu yang selalu menemani di tengah malam merelakan istirahatmu untuk menemaniku mengerjakan skripsi dan menyemangatiku di saat aku malas, walau hanya melalui via telepon atau *video call*. Semangat selalu, jaga diri baik-baik di sana Dubai menunggu kita.
12. Teman-teman Arga Fredi dan Tonblok Ninin yang sudah menemani saya saat ngerjain skripsi semoga kalian langgeng dan ya jadilah adik dan adik ipar yang baik. Desita, Ratih, kesayangan kakak makasih ya dukungannya semoga kita sukses semua.

13. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, semoga mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Amin.

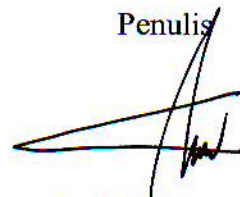
Semoga amal baik dari Bapak, Ibu dan semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini mendapat imbalan dari Allah tabaraka wa ta'ala.

Saya menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat kekurangan, karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang ada pada saya. Oleh karena itu, saya sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Meskipun demikian saya berharap semoga skripsi ini dapat digunakan bagi pengembangan ilmu pada pendidikan dasar dan bermanfaat bagi pembaca.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 6 Agustus 2018

Penulis



(Monica Hapsari)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Manfaat Penelitian	8
D. Kerangka Berfikir	8
E. Metode Penelitian	15
1. Metode Pendekatan	15
2. Jenis Penelitian	15
3. Lokasi Penelitian	16
4. Sumber dan Jenis Data	16
5. Metode Pengumpulan Data	16
6. Metode Analisis Data	17
F. Sistematika Skripsi	17
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
A. Tanah dan Hukum Pertanahan.....	19
1. Pengertian Tanah	19
2. Hukum Pertanahan	20
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	23
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	23
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	26
3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	28

4. Asas Pendaftaran tanah	29
5. Subyek dan Obyek Pendaftaran Tanah	31
C. Pendaftaran Tanah Pertama Kali	35
1. Sistem Pendaftaran Tanah	35
2. Kegiatan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali	37
3. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik	41
D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)	44
1. Sejarah Badan Pertanahan Nasional (BPN)	44
2. Tugas dan Fungsi BPN	46
3. Organisasi BPN	47
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Hasil Penelitian	49
B. Cara Masyarakat di Kabupaten Karanganyar Melakukan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik	63
C. Hambatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kantor BPN Karanganyar	71
 BAB IV PENUTUP	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1. Kerangka Pemikiran	9
Gambar 3.1. Prosedur Permohonan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali pada Tanah yang Belum Bersertifikat Secara Sporadik	55